



Åsane Byggmesterforretning AS
Hesthaugvegen 18
5119 ULSET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6463 - 21/68234

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
02.11.2021

Rammeløyve til oppføring av 2 bustadblokker (bygg 6 og 7) - gbnr 137/185 og 137/803 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 1077/21
Tiltakshavar: Sommerro Panorama AS
Ansvarleg søkjar: Åsane Byggmesterforretning AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve rammeløyve til oppføring av bustadblokk 6 og 7 på gbnr 137/185 og 137/803 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.10.202, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det må sendast inn oppdatert planteikning over parkeringskjellar som viser oppmerking av parkeringsplassar, og det må gjerast greie for og visast kor sykkelparkering skal skje.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling.
5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkøyrslé skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
6. Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan som viser alle ansvarsområde i tiltaket for alle funksjonar.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrslé.
3. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.

4. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Tiltak

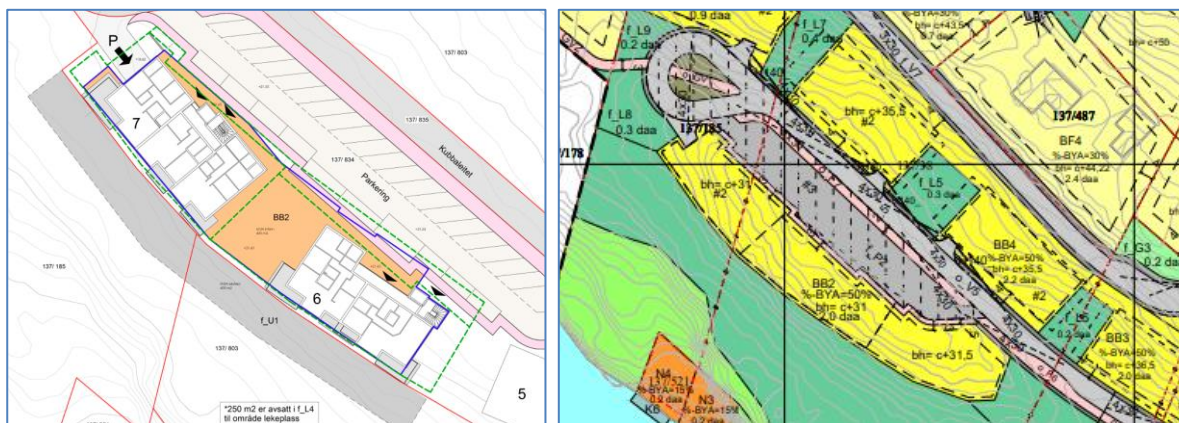
Saka gjeld søknad om oppføring av to bustadblokker, bygg 6 og 7, innanfor område BB2. Bygg 6 har 3 etasjar og 8 bueiningar. Bruksarealet er oppgitt til 746,3 m². Bygg 7 har 3 etasjar og 9 bueiningar. Bruksarealet er oppgitt til 920,4 m². Utnyttingsgrada samla for område BB2 er opplyst til 43,2 % BYA.

Planering av arealet er godkjend i sak 20/15902.

Oppføring av bygg 5, som også ligg innanfor område BB2, er godkjend i sak 21/1015.

Det vert elles vist til søknad 09.07.2021 og supplerande dokumentasjon mottatt 01.10.2021 og 13.10.2021.

Situasjonsplan og plankart



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 01.10.2021:

1. Oppdatert situasjonsplan
2. Utanomhusplan i samsvar med føresegn 2.1.2

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 13.10.2021.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kubbaleitet, planid 1263-201215, er sett av til byggeområde for bustadblokker, BB2. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA.

Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre to nabomerknader.

Eigar av gbnr. 137/38 skriv ved brev datert 02.07.2021 følgjande:

«Jeg gjentar her merknader til nabovarsel for BB5 (innsendt 7/4/2021) ettersom vi ennå ikke har fått noen reaksjon på disse:

Gnr 137, bnr 38 har tinglyst vegrett datert 15.august 1959 over utbyggingsområdet ned til nøst. Dette fremgår også i «Detaljregulering Lindås kommune for Kubbaleite gnr 137, bnr 38,66,69,77,477,487 mfl» både i 2015 og 2016 saksnr 14/1897, §2.17 Veg og stirettar: «Eigar skal kunne nytta seg av sti som går ned til naustområdet N3 og N4.» Denne heftelsen på utbyggingsområdet har vi tatt for gitt at ble ivare tatt også i anleggsperioden. Det vi nå er tilbudt er en lang omveg mot sørøst, også dette inn på anleggsområdet. Det er ikke angitt hvor lenge den midlertidige løsningen vil vare. Dette anser vi som et brudd på avtalen vi har med kjøper av området, Sommerro Panorama AS. Slik vi oppfatter dette varselet vedr BB5 ønsker utbygger Reigstad Bygg og Eigedom AS ut fra HMS hensyn å avstenge områdene totalt for planering og tilrettelegging av områdene BB4 og BB5 og bruk av område BB5 som midlertidig anleggs- og riggområde for videre utbygging. Etter det vi kan se er dette området ikke avsatt til slik bruk, jfr §11.2 i saksnr 14/1897 m/tilhørende kart.

Vi forstår at når anleggsmaskiner er i virksomhet og når sprenging skal skje kan vi ikke oppholde oss i området. Men på kveldstid og på fridager ønsker vi en kortere avstand for tilgang til nøstet. Det er høyst uklart når den gjenstående planlagte sprengingen vil skje – det kan kanskje først bli etter sommeren. Sommeren er den tiden vi har størst behov for å kunne benytte nøstet. Ikke å ha den tilgangen vi hadde og har regnet med, i påvente av en sprengingsjobb som kanskje ikke skjer, er uakseptabelt. Vi forventer at en midlertidig løsning langs nåværende sti tilrettelegges slik at denne kan brukes inntil sprenging skjer. En enkel trappeløsning skulle være en fullt mulig å få til. Når sprengingsarbeidet er gjennomført, forutsetter vi at en mer permanent trappeløsning etableres, f. eks. mellom BB4 og BB5 noe som også forutsettes i pkt. 5.7, 7.ledd i saksnr 14/1897.

Det har i samtaler og møter kommet fram usikkerhet mht fremføringen av f_V7. Vi ber om å få bekreftet at etablering av f_V7 er utbygger Reigstad Bygg og Eigedom AS' ansvar, og at prioritering av BB4 og BB5 før forberedelse til/bygging av f_V7 ikke vil komplisere og fordyre ny vegutløsning. Det har vært en klar forutsetning for vårt salg at vårt restområde skulle få vegutløsning via f_V7.»

Eigar av gbnr. 137/38 skriv ved brev datert 02.07.2021 følgjande:

«Jeg har mottatt nabovarsel for boligbygg over tre plan pluss parkeringskjeller.

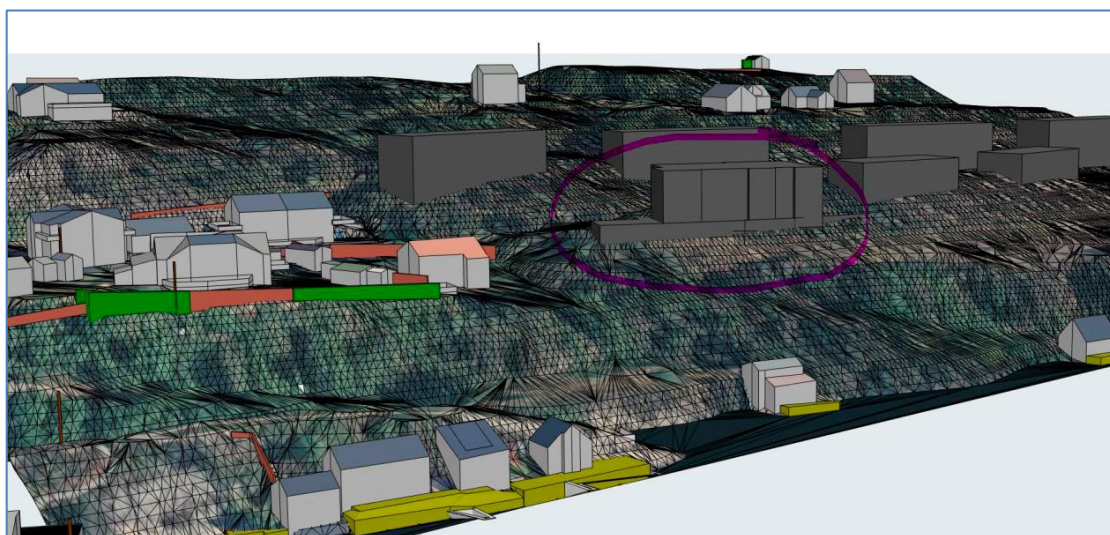
Vi fikk i forbindelse med regulering av område en illustrasjonsplan som viser størrelse og plassering av bygg. Henhold til reguleringen av område var det tegnet inn ett bygg som viser et fotavtrykk på ca 260 kvm BYA. Det er dette vi har forholdt oss til.

I nabovarsel vi nå har mottatt ligger det ved fasader snitt og ny plantegning. Når jeg tar utgangspunkt i oversendt materiale kommer jeg til at bygningen nærmest meg, nå kalt nr 7 har økt BYA til 450 kvm. Avviket fra opprinnelig plan til hva som nå er nabovarslet er så stort at dette krever ny reguleringsplan. Vi kan gå med på som et avbøtende tiltak at huset senkes med en etasje. Slik det nå fremstår viser en veldig dårlig tilpassing til eksisterende bebyggelse.

Vedlagt illustrasjon viser godkjent illustrasjonsplan med varslet bygg stiplet inn.



Varslet bygg inntegnet på 3d kart fra Norkart. Høyde og plassering ut fra oversendt materiale i nabovarsel. Som modellen viser er det ikke helt etterrettelig å kalle parkeringsetasjen for en kjeller, da det må til massive terrengbearbeidelser for å heve terrenget i front så den kommer under bakkenivå.



Ansvarleg sôkjar har kommentert nabomerknadane slik ved brev datert 05.07.2021.

«Tilsvar på nabovarsel fra gbnr 137/38

Eier av gbnr137/38 viser til at merknaden ikke omfatter dette konkrete tiltaket, men er en repetisjon/kopi av merknad i forhold til byggesak for planering av område BB5 i reguleringsplanen. Tiltakshaver Sommerro Panorama viser til innsendt byggesak SAK 21/5391, der disse merknadene er redegjort for.

Tilsvar på nabovarsel fra gbnr 137/178

Eier av gbnr 137/178 viser til at bygningen er større enn vist på illustrasjonsplanen. Vi viser til at illustrasjonsplanen er retningsgivende og ikke bindende jf. reguleringsføre-segnene pkt. 2.11:

«Illustrasjonsplan datert 15.08.20 skal være rettleiende og er ikke juridisk bindende for utforming av bustadar og uteoppfallsareal.»

Som vist er bygningen (BB2-bygg3) også trekt lengre i fra grense til 137/175 enn illustrasjonsplan viser.

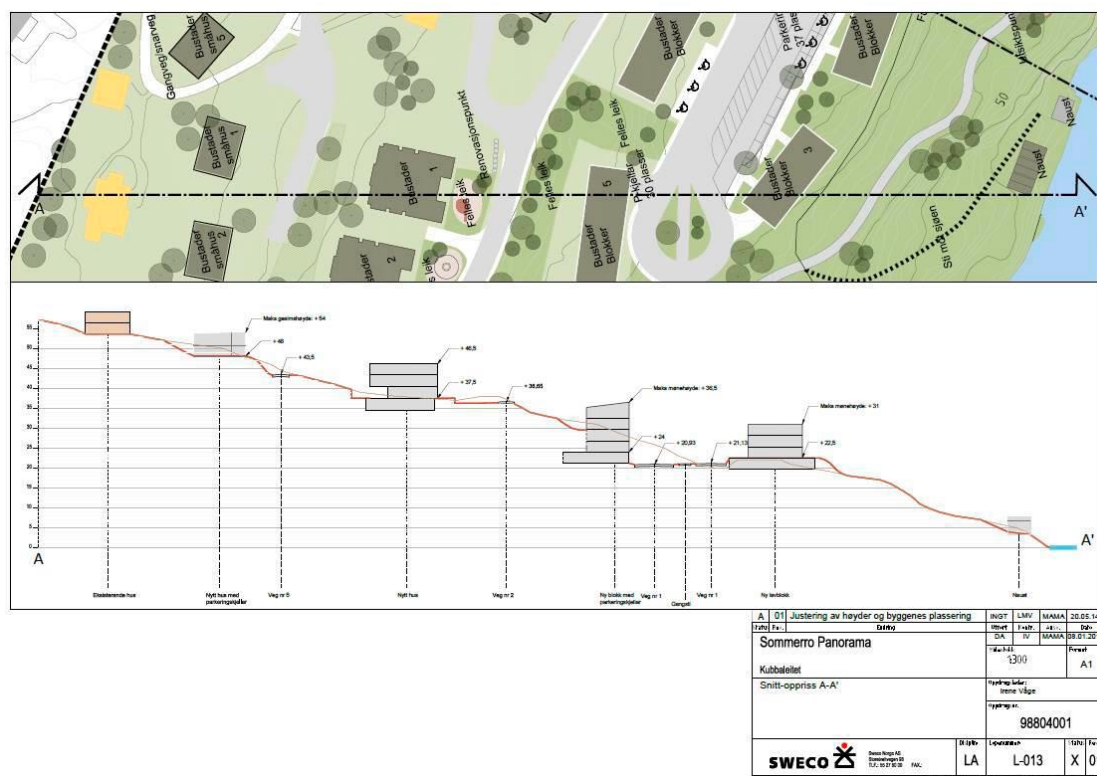
Det er reguleringsplankartet og de tilhørende reguleringsføresegnene som er bindende for tiltakene. For område BB2 er det pkt. 5.3.2 i føresegnene som gjelder: «5.3.2 Innanfor BB2 kan det oppførast 3 bustadblokker med 3 etg. Maksimalt tal bueiningar innan feltet skal vere 27. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50. Det skal opparbeidast minimum 1,5 parkeringsplassar pr. bueining for område BB2. Parkering for BB2 kan løysast i parkeringskjellar og/eller på området f_P2. Minimum 30 plassar skal leggjast i parkeringskjellar på område BB2»

Reguleringsplankartet inneholder byggegrenser som viser hvor det er tillat med bygg og konstruksjoner. Vårt tiltak er i samsvar med reguleringsplanen.

Når det gjelder tilpassing til eksisterende bebyggelse i forhold til høyder og avstand generelt har dette blitt vurdert i planprosessen, der avstander/byggegrenser og høyder er satt for området.

Slik vi tolker det er det ikke fremkommet merknader til selve bygget eller utformingen av dette ellers. Tiltakshaver opplyser ellers at det ikke kom inn noen merknader fra gbnr 137/178 i planprosessen.

Når det gjelder terrengtilpassing for parkeringskjeller, må terreng justeres noe i denne enden av BB2, dette er også vist på illustrerende snitt tilhørende reguleringsplanen. Snittet er også tidligere sendt eier av gbnr 137/78.



Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.10.2021.
Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote + 21,8 og gesimshøgde på kote + 31,0.
Planering av felt BB2 er godkjend i sak 20/15902.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.
Tiltaket skal koplast til offentlig vass- og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.
Avkøyrsløp til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Parkering skal skje parkeringskjellar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkeringsareal og avkøyrsløp.
Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.
Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.
Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.
Det må sendast inn oppdatert planteikning som viser oppmerking av parkeringsplassar, og det må gjerast greie for og visast kor sykkelparkering skal skje.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Nabomerknader

Merknad frå eigarane av gbnr 137/38

Merknaden frå eigarane av gbnr 137/38 er den same som vart send inn ved søknad om planering av område BB5. Eigarane skriv at merknaden vert send inn på ny i denne saka då dei ikkje har fått svar på tidlegare innsend merknad.

Kommunen viser til vedtak datert 06.09.2021 der merknaden er behandla. Kommunen finn ikkje grunn til å vurdera merknaden på ny. Merknaden vert ikkje tatt til følgje.

Merknad frå eigar av gbnr 137/178

Kommunen viser til søkjar sitt tilsvar og tiltrer denne. Det er reguleringsplanen for området som er bindande for utbygginga av området. Illustrasjonsplanen er rettleiande. Det vert her vist til føresegn 2.11 der det står at *illustrasjonsplan datert 15.08.20 skal vere rettleiande og er ikkje juridisk bindande for utforming av bustadar og uteopphaldsareal.*

Omsøkt tiltak er vurdert å vera i samsvar med reguleringsplanen, både når det gjeld storleik , høgde og plassering. Merknaden vert ikkje tatt til følgje.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner denne. Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan som viser alle ansvarsområde i tiltaket for alle funksjonar, dvs både prosjekterande, utførande og for uavhengig kontroll.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avløp etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/6463

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Alverparken 6 og 7 - 1201 - Terrengprofiler
Alverparken 6 og 7 - 1200 - Situasjonsplan
9_TEGN Tegning ny fasade Alverparken bygg 6 og 7 - 402 - 7 - Bygg 7 fasade nord øst
10_TEGN Tegning Ny Fasade Alverparken bygg 6 og 7 - 404 - 6 - Bygg 6 Fasade Sør Øst
11_TEGN Tegning Ny Fasade Alverparken bygg 6 og 7 - 100 - Bygg 6 og 7 Plan 0 etasje
12_TEGN Tegning Ny Fasade Alverparken bygg 6 og 7 - 401 - 7 - Bygg 7 Fasade sørvest
13_TEGN Tegning Ny Fasade Alverparken bygg 6 og 7 - 401 - 6 - Bygg 6 Fasade Sør Vest
14_TEGN Tegning Ny Fasade Alverparken bygg 6 og 7 - 402 - 6 - Bygg 6 Fasade Nord Øst
15_TEGN Tegning Ny Fasade Alverparken bygg 6 og 7 - 403 - 6 - Bygg 6 Fasade Nord Vest
16_TEGN Tegning Ny Fasade Alverparken bygg 6 og 7 - 404 - 7 - Bygg 7 Fasade Sør Øst
17_TEGN Tegning Ny Fasade Alverparken bygg 6 og 7 - 403 - 7 - Bygg 7 Fasade Nord Vest
18_TEGN Tegning Ny Plan Alverparken bygg 6 og 7 - 100 - 6 - Bygg 6 Plan 0 etasje
19_TEGN Tegning Ny Plan Alverparken bygg 6 og 7 - 100 - 7 - Bygg 7 Plan 0 etasje
20_TEGN Tegning Ny Plan Alverparken bygg 6 og 7 - 101 - 6 - Bygg 6 plan 1 etasje
21_TEGN Tegning Ny Plan Alverparken bygg 6 og 7 - 102 - 6 - Bygg 6 plan 2 etasje
22_TEGN Tegning Ny Plan Alverparken bygg 6 og 7 - 103 - 6 - Bygg 6 plan 3 etasje
23_TEGN Tegning Ny Plan Alverparken bygg 6 og 7 - 101 - 7 - Bygg 7 plan 1 etasje
24_TEGN Tegning Ny Plan Alverparken bygg 6 og 7 - 102 - 7 - Bygg 7 plan 2 etasje
25_TEGN Tegning Ny Plan Alverparken bygg 6 og 7 - 103 - 7 - Bygg 7 plan 3 etasje
26_TEGN Tegning Nytt Snitt Alverparken bygg 6 og 7 - 201 - 6 - Bygg 6 Snitt B-B

Vedlegg:

27_TEGN Tegning Nytt Snitt Alverparken bygg 6 og 7 - 200 - 6 - Bygg 6 Snitt A-A
28_TEGN Tegning Nytt Snitt Alverparken bygg 6 og 7 - 200 - 7 - Bygg 7 Snitt A-A
29_TEGN Tegning Nytt Snitt Alverparken bygg 6 og 7 - 203 - Bygg 6 og 7 Snitt D-D
30_TEGN Tegning Nytt Snitt Alverparken bygg 6 og 7 - 201 - 7 - Bygg 7 Snitt B-B
31_TEGN Tegning Nytt Snitt Alverparken bygg 6 og 7 - 202 - 6 - Bygg 6 Snitt C-C
32_TEGN Tegning Nytt Snitt Alverparken bygg 6 og 7 - 202 - 7 - Bygg 7 Snitt C-C

Kopi til:

Anne Reidun Haaland	Måseskjæret 18	5035	BERGEN
Arne Birger Alver	Isdalstøbakken 35	5911	ALVERSUND
Elin Sølvi Eriksen	Lønneveien 35	3179	ÅSGÅRDSTRAND
Kristian Inge Solheim	Bernhard Meyers vei 7	5018	BERGEN
Liv Elisabeth Alver Bjørland	Revesporet 3 B	1362	HOSLE
Signe Kristin Alver Tønsaker	Isdalstøbakken 19	5911	ALVERSUND
Sommerro Panorama AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ

Mottakrarar:

Åsane Byggmesterforretning AS	Hesthaugvegen 18	5119	ULSET
-------------------------------	------------------	------	-------